

## 致业主的公告 – 2022 年 2 月

尊敬的各位业主：

为落实《纽约市房屋维护法规》(New York City Housing Maintenance Code)、《纽约州多户住宅法》(New York State Multiple Dwelling Law) 及其他相关城市法规，房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 将定期向住宅楼业主提供可用材料和资源方面的新法规和新信息。请访问 [HPD 网站](#) 以查看本公告（以及之前的公告）的其他语言版本。

*本出版物仅供参考，并非法律建议。本信息并非业主和租户在纽约市住房相关法律和法规方面的所有责任的完整或最终声明。*

---

### 年度臭虫报备

自 **2022 年 2 月** 起，对未提交[年度臭虫报告](#)的违规行为进行了处理。

多户住宅的业主需要向纽约市房屋保护和开发局 (HPD) 提交 12 月 1 日至 12 月 31 日之间的年度臭虫报告，并提供包含前一年从 11 月 1 日到隔年的 10 月 31 日的信息。如需查找需要提交哪些信息，请访问 [HPD 的网站](#) 或查看我们 2021 年 10 月的[公告](#)。该提交截止日期已到期，但您仍可以在违规行为发布前提交报告。

**如需遵照此要求，请使用上方链接提交报告。您无需单独发送证明文件 - 在您提交报告后，违规行为将自动撤销。**

---

### 窗栅栏年度通知

在 1 月 1 日至 1 月 15 日之间，您必须向所有的公寓单元发送[窗栅栏年度通知](#)，要求租户通知您公寓内是否有 10 岁或更年幼的儿童居住。如果公寓内有 10 岁或更年幼的儿童居住，或者如果租户要求安装窗栅栏，您必须在所有窗户上提供并妥善安装经批准的窗栅栏，包括公寓一楼的卫生间和通往阳台或露台的窗户，以及此类建筑内各公共区域的窗户（如果有的话）。本法的例外情况为通向消防通道的窗户以及一楼的窗户，这些窗户是建筑中规定的次要出口，而二楼及以上有消防通道。请注意，如果您的建筑在 1960 年之前建造，您可以向您的租户发送[年度通知](#)，该通知将针对居住在收到含铅油漆通知要求的单元内的 6 岁以下儿童而进行询问，并且将针对居住在有窗栅栏单元内的 10 岁或更年幼的儿童而进行询问。

如果您在 2 月 15 日之前仍未收到租户对于通知表的答复，您必须检查公寓，以确认是否有 10 岁或更年幼的儿童居住在公寓内。如果公寓内确有儿童居住，您必须确认是否妥善安装和维护了经批准的窗栅栏。你必须付诸行动，找到合适的时间进行检查，然后在需要的时候进行安装或维修。如果房客拒绝您进入公寓，并且您无法在 3 月 1 日之前进入公寓检查并进行任何必要的窗栅栏安装或维修，您必须在信函中说明情况，并将信函寄至：

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program  
125 Worth Street:6<sup>th</sup> floor - Box CN 58  
New York, NY 10013

信函应随附您的建筑内未遵守规定的租户名册。信函还必须包括：

- 您的姓名和联系方式。
- 您通知租客您需要检查公寓的日期和时间。
- 您试图访问公寓的日期和时间（包括周末和晚上）。
- 公寓号和未遵守规定的租户姓名及其联系信息。

房东如需了解更多关于窗栅栏的信息，请访问[健康与心理卫生局 \(Department of Health and Mental Hygiene\) 网站](#)。

## 炉灶旋钮盖年度通知

多户住宅的业主必须向租户发送[年度通知](#)（可在 HPD 网站上找到多语言版本的[炉灶旋钮盖](#)），通知必须告知租户：

- 炉灶旋钮盖将在发放年度通知后三十天内提供；
- 业主必须向任何提出要求的家庭提供炉灶旋钮盖，无论是否有六岁以下的儿童居住在该单元内；以及
- 租户可通过书面形式谢绝接受房东提供的炉灶旋钮盖。如果租户未以书面形式谢绝业主，则业主仍有责任向已知或理应知道有六岁以下儿童居住的任何家庭提供炉灶旋钮盖。

业主有义务保留以下证明文件：任何谢绝炉灶旋钮盖的通知、要求提供炉灶旋钮盖的住宅单元的通知，以及业主尝试向已知或理应知道有六岁以下儿童居住的家庭提供炉灶旋钮盖的证明文件。业主无需向 HPD 提交通知。

## 室内过敏原危害

根据[《2018年55号地方法》](#) (Local Law 55 of 2018)，多户住宅的业主需要：

- 每年对所有居住单元展开老鼠、蟑螂和霉菌等室内过敏原危害检查，并响应租户直接提出或来自 HPD 的任何投诉。在新租户搬入前，务必对空置公寓进行彻底清洁，以清除霉菌和害虫。
  - [调查报告示例](#)
- 提供[租户和房东应了解的室内过敏原信息和《55号地方法》说明](#)，并在与每个租户签订的租约中明确列出业主确保建筑无室内过敏原的责任。
- 消除虫害。采用**病虫害综合治理 (Integrated Pest Management, IPM)** 来解决虫害问题。在评估和纠正可能导致虫害的任何潜在缺陷（例如潮湿）时，必须遵守《55号地方法》第 27-2017.9 节和《纽约市规则》(Rules of the City of New York) 第 28 章第 54-04 节的安全工作实践。[IPM 要求](#)。
- 消除霉菌状况。有关霉斑修复以及建筑具体要求（工作实践和所需承包商）的更多信息，请参见我们的[“过敏原危害”](#)网页。

## 替代执法计划 (Alternative Enforcement Program, AEP)

HPD 选择了 250 个处于严重不良状况的多户住宅参加[替代执法计划 \(AEP\)](#)。选择标准包括违反《房屋维护法》“B”级危害和“C”级即时危害违规的数量，以及 HPD 执行作业所产生紧急维修费用的具体金额。如不予纠正规定情况，则可能导致产生紧急维修费用、留置权和高昂费用。如被选中参加此计划，建筑物需要接受频繁的检查，并接获修缮命令，要求进行系统更换，并支付高昂的费用。保留准确的违规记录，并积极纠正 C 级违规，可使您的建筑物免于被选中参加此计划。如果您的建筑被选中参加此计划，请联系 AEP（**212-863-8262**）。

---

## 低收入家庭用水援助计划 (Low Income Household Water Assistance Program, LIHWAP)

低收入家庭用水援助计划 (LIHWAP) 帮助低收入家庭支付饮用水和废水服务的费用。本计划可为拖欠饮用水及/或废水服务费用（应付款项）的家庭提供协助。

LIHWAP 是根据饮用水及/或废水服务的实际应付款项提供的福利，每个饮用水或废水服务提供者最高可收到 \$2,500，或者如果合并饮用水和废水服务，则每个申请家庭最高可收到 \$5,000。福利会直接发放到申请家庭的饮用水及/或废水供应商处。

如需查看您是否符合资格并需要了解如何申请，请访问[低收入家庭用水援助计划 \(LIHWAP\) | OTDA \(ny.gov\)](#)

---

## 买断协议

业主如果与大楼的合法住户签订买断协议并导致租户搬离单元，则必须在协议签订后 90 天内将所有买断协议的信息提交至 [buyoutagreement@hpd.nyc.gov](mailto:buyoutagreement@hpd.nyc.gov)。如需详细了解买断协议的提交要求，请访问“[买断协议网站](#)”。